

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	19
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	21
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	22
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	30
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	34
[700002] Datos informativos del estado de resultados	35
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	36
[800001] Anexo - Desglose de créditos	37
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	40
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	41
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	42
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	45
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	49
[800500] Notas - Lista de notas.....	50
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	115
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	135

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del Director General

Estrategia Nivel 3 a todo vapor

Este trimestre es el primero en el que nuestra nueva "Estrategia Nivel 3" se efectuó por completo. Debido a su marco robusto y fundamentos sólidos, tuvo un lanzamiento exitoso reflejado en nuestro desempeño en el tercer trimestre. Nuestro equipo está demostrando un gran compromiso para convertir a Vesta en una de las mejores compañías, asesoradas y autogestionadas, para establecer los más altos estándares en la tenencia, administración, adquisición, venta, desarrollo y redesarrollo de activos industriales.

Como anunciamos durante nuestro Investor Day 2019, los pilares de nuestra Estrategia Nivel 3 son: 1) mantener y fortalecer nuestro portafolio actual; 2) invertir y/o desinvertir para la generación continua de valor; 3) mantener nuestro enfoque en reforzar el balance de Vesta y diversificar las fuentes de financiamiento; y 4) fortalecer nuestra organización para ejecutar nuestra estrategia con éxito.

Durante el tercer trimestre, cumplimos con los cuatro componentes de nuestra estrategia. En todo nuestro portafolio, la actividad de arrendamiento fue sólida, alcanzando aproximadamente 800,000 pies cuadrados y un nivel de ocupación del 95.7% en nuestro portafolio estabilizado. Aunque somos conscientes de que la economía global se ha desacelerado y que algunos de los mercados donde operamos han tenido niveles de absorción más bajos que en el pasado, creemos que esto último es el resultado del crecimiento acelerado que estos mercados han experimentado en los últimos años.

Nuestra disciplina para mantener una base sólida de clientes de alta calidad y con buen perfil crediticio se evidencia aún más en nuestros tres nuevos inquilinos, dos de ellos compañías 500 Fortune: FedEx y Home Depot, así como DSV, una de las principales empresas de logística del mundo. Ubicadas en las regiones del Norte y del Bajío, las operaciones logísticas de estas empresas ilustran el éxito de nuestra estrategia para diversificar nuestra cartera en términos sectoriales. Además, las instalaciones de FedEx se dedicarán a las operaciones de e-commerce.

Además de mejorar la calidad de nuestro portafolio, estas empresas reflejan una nueva fase en la evolución de Vesta. Entendemos bien la importancia de las tendencias predominantes en la logística global, las oportunidades de crecimiento significativas que representa el comercio electrónico y las ventajas de ubicación de última milla. Sin embargo, tampoco somos nuevos en este mercado y seguimos siendo un jugador estratégico.

En línea con nuestra nueva estrategia, estamos entrando en nuevos mercados y preparándonos para la demanda futura en el mercado logístico. Durante el trimestre adquirimos un terreno en una ubicación privilegiada, debido a sus atributos de última milla para el sector logístico en Guadalajara, una ciudad económicamente vibrante y la segunda más grande de México. En este sitio, planeamos construir un Vesta Park de última generación, consistente con nuestra oferta claramente diferenciada y distinta de las instalaciones del mercado local debido a sus características de alta calidad y diseño. Esperamos invertir un total de US\$ 85 millones y desarrollar 1.7 millones de pies cuadrados.

Operar como una empresa sostenible es otra forma de diferenciarnos en el mercado. En una nota personal, estoy muy orgulloso de que Vesta haya sido incluido en el índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance para el período 2019-2020. Vesta es una de las cinco compañías inmobiliarias en la región reconocidas por su excelencia en las prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, lo que demuestra nuestro fuerte compromiso con las mejores prácticas mundiales para las iniciativas ESG.

Al ejecutar nuestra estrategia, somos conscientes de los riesgos asociados con el entorno económico y político inestable actualmente en el mundo. A la luz de las amenazas planteadas por el conflicto comercial entre EE. UU. y China que afecta el crecimiento económico a nivel mundial, una desaceleración en el comercio automotriz, la relación aún frágil entre México y los EE. UU. y, sobre todo, las reglas económicas poco claras en este nuevo escenario internacional, seguimos prudentes en nuestro enfoque en todos los aspectos de nuestro negocio. De acuerdo con nuestra estrategia, no comprometeremos la calidad de las empresas que aceptamos como inquilinos, los contratos de arrendamiento que celebramos, la proporción en dólares de nuestros ingresos y las calificaciones crediticias de Vesta. Y a pesar de los innumerables riesgos exógenos, seguimos confiando en la capacidad de México de seguir siendo un lugar muy atractivo para la inversión extranjera por parte de compañías globales que buscan una ventaja competitiva.

Un ejemplo de la energía y el espíritu de nuestro equipo fue la reciente carrera ciclista Vesta Challenge, en la que participaron 491 ciclistas, con el apoyo de 111 voluntarios a lo largo de la ruta. Este evento de recaudación de fondos levantó aproximadamente US\$ 108,000 dólares, principalmente a través de patrocinios con 15 socios e inscripciones al evento. Estos fondos se utilizarán para fortalecer los programas de responsabilidad social de Vesta, que ayudan a más de 4,000 personas en

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

comunidades adyacentes a nuestros parques industriales, con el apoyo de seis ONGs involucradas en 14 programas en 11 estados de México. Agradecemos a todos los que participaron en nuestra recaudación de fondos y esperamos ver a más ciclistas en el Vesta Challenge 2020.

Mi sincero agradecimiento por el valioso y continuo apoyo de la comunidad inversora.

Lorenzo D Berho
CEO

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de septiembre de 2019, Vesta contaba con 182 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.72 millones m² (29.3 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Datos relevantes

- El NAV por acción aumentó 9.9% a US\$ 2.30 en el 3T19, de US\$ 2.11 en el 3T18, representando un crecimiento compuesto anual de 8.9% en los últimos tres años en dólares.
- La renta por pie cuadrado muestra un crecimiento continuo durante el tercer trimestre de 2019; con un incremento de 3.6% a US\$ 0.426 en el 3T19, de US\$ 0.411 en el 3T18.
- Durante el tercer trimestre, Vesta adquirió un terreno en la ciudad de Guadalajara. La Compañía planea desarrollar un Vesta Park de aproximadamente 1.7 millones de pies cuadrados que representan una inversión total de hasta US\$ 85 millones, incluidos el costo de la tierra y los costos de infraestructura.
- Vesta tuvo una sólida actividad de arrendamiento de 74,172 m² (798,380 ft²), de los cuales 45,029 m² (484,029 ft²) corresponden a nuevos arrendamientos con clientes internacionales existentes y nuevos como FedEx, Home Depot, DSV, entre otros, y 29,143 m² (313,692 ft²) relacionados a renovaciones, lo cual llevó los vencimientos de GLA a solo 0.5% en 2019 y 7.3% en 2020. La Compañía espera renovaciones continuas, extendiendo los contratos actuales y aumentando la renta.
- La Compañía compró 4.9 millones de acciones durante el 3T19 como parte del programa de recompra de acciones de Vesta, lo que permitió un aumento del 16% en el dividendo trimestral por acción a US\$ 0.4352 en el 3T19, de US\$ 0.3740 en el 3T18. Todas las acciones recompradas bajo el programa de recompra serán canceladas.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Vesta comenzó la construcción de tres nuevos edificios en Juárez y Puebla, por un total de 33,182 metros cuadrados con una inversión total de US \$ 17.4 millones. El portafolio en desarrollo del 3T19 de Vesta totalizó 75,526 m² (812,958 ft²) con una inversión total esperada de US \$ 38.7 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado es de 11.3% para los proyectos en desarrollo del 3T19.
- Los ingresos del tercer trimestre de 2019 aumentaron 5.9% a US\$ 35.83 millones, de US\$ 33.82 millones en el 3T18.
- Los márgenes NOI y EBITDA del tercer trimestre alcanzaron 95.2% y 84.4%, respectivamente.
- El FFO antes de impuestos aumentó 10.1% año contra año, a US\$ 21.12 millones de US \$ 19.18 millones debido a una mayor UAFIDA y menores gastos por intereses durante el 3T19. El FFO antes de impuestos por acción para el 3T19 alcanzó US \$ 0.0367, desde US \$ 0.0321 en el 3T18, un aumento de 14.5%.
- Los nuevos edificios entregados durante el 3T19 ascendieron a 6,846 m² (73,694 ft²) de GLA, de los cuales el 100% han sido ocupados, reflejando la expansión de BRP, cliente existente de Vesta.
- El portafolio estabilizado creció a 2,622,844 m² (28,232,060 ft²) en el 3T19, de 2,514,106 m² (27,061,611 ft²) en el 3T18, mientras que la tasa de ocupación estabilizada disminuyó a 95.6% de 96.4%, respectivamente. Vesta aumentó su portafolio total de GLA en 6,846 m² (73,694 ft²) a 2,725,407 m² (29,336,039 ft²) en el 3T19, de 2,684,674 m² (28,897,590 ft²) en el 3T18. La ocupación total del portafolio para el 3T19 fue de 92.6%, desde 91.9% en el 3T18.

Guía 2019

Vesta ha ajustado el *guidance* para todo el año 2019 de manera que refleje adecuadamente el efecto por la venta del portafolio, así como un retraso en la generación de ingreso en ciertos proyectos. Por lo tal, Vesta ha revisado su *guidance* para 2019 estimando un aumento en ingresos por rentas entre 7.5% y 8.5%, con un margen de ingreso operativo neto (NOI) de 95% y un margen de EBITDA de 84%. El reciclaje de activos sigue siendo un componente integral de la estrategia de la Compañía para generar valor, mantener un balance sólido y flexibilidad financiera para financiar nuevas inversiones de alto retornos.

Indicadores Financieros (millones)	9 meses					
	3T19	3T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos por arrendamiento	35.83	33.82	5.9	108.03	97.57	10.7
NOI	34.12	32.53	4.9	103.49	94.33	9.7
<i>Margen NOI %</i>	<i>95.2%</i>	<i>96.1%</i>		<i>95.8%</i>	<i>96.7%</i>	
UAFIDA	30.22	28.97	4.3	91.74	83.59	9.7
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>84.4%</i>	<i>85.7%</i>		<i>84.9%</i>	<i>85.7%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0525</i>	<i>0.0484</i>	8.4	<i>0.1570</i>	<i>0.1398</i>	12.3
Utilidad Integral Consolidada	12.07	51.79	na	85.51	95.50	na
FFO Antes de Impuestos	21.12	19.18	10.1	61.69	57.95	0.0
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0367</i>	<i>0.0321</i>	14.5	<i>0.1056</i>	<i>0.0969</i>	9.0
FFO	14.72	4.10	259.1	31.85	31.84	0.0
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0256</i>	<i>0.0069</i>	273.1	<i>0.0545</i>	<i>0.0532</i>	2.4
UPA	0.0210	0.0866	na	0.1463	0.1597	na
Acciones (promedio)	575.54	598.11	(3.8)	584.33	598.11	-2.3

- Los ingresos por rentas incrementaron 5.9% a US\$ 35.83 millones en el 3T19 de US\$ 33.82 millones en el 3T18. Esto se debe principalmente al incremento de espacios ocupados que se rentó durante el tercer trimestre de este año, así como el incremento en renta por pie cuadrado.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 4.9% a US\$ 34.12 millones en el 3T19 comparado con US\$ 32.53 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 95.2% en el tercer trimestre de 2019, una pérdida de 91 puntos base causada por mayores costos en las propiedades que generan ingreso.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- La UAFIDA incremento 4.3% a US\$ 30.22 millones en 3T19, comparado con los US\$ 28.97 millones en el tercer trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 84.4% en el 3T19, un decremento de 130 puntos base, debido a la venta del portafolio la cual resultó en menores ingresos durante el trimestre, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 3T19 incrementaron 10.1%, a US\$ 21.12 millones de US\$ 19.18 millones en el mismo periodo de 2018. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0367 en 3T19, comparado con US\$ 0.0321 para el 3T18, un incremento de 14.5%. FFO después de impuestos fue US\$ 14.72 millones en el 3T19, comparado con US\$ 4.10 millones durante 3T18. El incremento se debe a menores impuestos corrientes resultado de la depreciación del peso.
- La ganancia consolidada para el 3T19 fue de US\$ 12.07 millones, contra una ganancia de US\$ 51.79 millones en el mismo periodo del 2018. Esto se debió principalmente a una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de inversión y menores impuestos que generaron los impuestos diferidos positivos durante el 3T18.

Al cierre del 30 de septiembre 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.93 billones, un incremento de 2.3% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”) emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2019 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T19	3T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	35.83	33.82	5.9	108.03	97.57	10.7

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.81)	(1.47)	23.0	(5.16)	(3.88)	32.8
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.71)	(1.29)	32.0	(4.54)	(3.24)	40.2
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.11)	(0.18)	(42.0)	(0.62)	(0.65)	(4.3)
Utilidad bruta	34.01	32.35	5.1	102.87	93.69	9.8
Ingreso Neto Operativo	34.12	32.53	4.9	103.49	94.33	9.7

Los ingresos al 3T19 por arrendamiento incrementaron 5.9% a US\$ 35.83 millones comparados con US\$ 33.82 millones al cierre del tercer trimestre de 2018. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 2.0 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 3.54 millones, o 10.5%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2018 y se rentaron en el tercer trimestre de 2019; [ii] US\$ 1.11 millones o un incremento de 3.3% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.13 millones, o 0.4% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta, debido a una mayor base del portafolio estabilizado;

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.64 millones, o 7.8%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T19; [ii] una disminución de US\$ 0.10 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T19 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; y [iii] un decremento de US\$ 0.04 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

86.5% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual incremento de 85.0% en el tercer trimestre de 2018. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 3T19 fueron de US\$ 1.81 millones comparado con US\$ 1.47 millones en el 3T18, lo que representa un incremento de US\$ 0.34 millones, o de 23.0% proveniente de las propiedades ocupadas.

Durante el tercer trimestre del 2019 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.71 millones, mientras que en el mismo periodo del 2018 ascendió a US\$ 1.29 millones. El incremento se atribuye principalmente al mayor número de propiedades que generan ingresos, lo que refleja mayores gastos en impuestos predial, mantenimiento y otros gastos relacionados a las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T19 disminuyeron a US\$ 0.11 millones comparado con US\$ 0.18 del mismo periodo de 2018. Esta disminución se explica principalmente por una mayor ocupación, lo que refleja menores gastos de impuestos predial, seguros y otros gastos relacionados a dichas propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ingreso neto operativo incrementó 4.9% a US\$ 34.12 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI decreció 91 puntos base a 95.2% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T19	3T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Gastos de administración	(4.46)	(3.88)	15.1	(13.20)	(11.57)	14.1
Plan de compensación a largo plazo	(0.67)	(0.50)	34.1	(2.07)	(1.47)	40.4
Depreciación	(0.40)	(0.14)	180.1	(1.07)	(0.37)	190.7
UAFIDA	30.22	28.97	4.3	91.74	83.59	9.7

Los gastos de administración del 3T19 fueron de US\$ 4.46 millones comparados con los US\$ 3.88 millones del tercer trimestre del 2018, lo que representa un incremento de 15.1%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salario a los empleados.

En el tercer trimestre de 2019 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.67 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2019 fueron de US\$ 0.40 millones comparados con US\$ 0.14 millones del tercer trimestre de 2018 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 4.3% a US\$ 30.22 millones en 3T19, de US\$ 28.97 millones en 3T18, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 130 puntos base a 84.4%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.7%. El decremento se debe a una disminución en los ingresos resultado de la venta del portafolio mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T19	3T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.22	(90.0)	0.06	0.25	na
Otros ingresos	0.45	0.01	na	0.44	0.48	(7.9)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	(0.14)	(100.0)
Gastos por intereses	(9.10)	(9.80)	(7.1)	(30.06)	(25.50)	17.9
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.47)	3.63	na	0.46	2.61	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na	17.92	-	na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.94	19.24	(27.5)	58.34	50.77	14.9
Total, otros (gastos) ingresos	3.84	13.31	(71.1)	47.17	28.48	65.6

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2019 resultaron en un ingreso de US\$ 3.84 millones comparado con una ganancia de US\$ 13.31 millones al cierre del tercer trimestre del 2018. El decremento se atribuye principalmente menores ganancias en revaluación de propiedades de inversión, así como una pérdida cambiaria.

Los ingresos por intereses decrecieron a US\$ 0.02 millones en el tercer trimestre de 2019, debido al uso de la caja durante el trimestre lo que decreció el interés.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 9.10 millones, al cierre del tercer trimestre de 2019 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este decremento es el reflejo de menores intereses debido al refinanciamiento de la nueva deuda.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2019 fue de US\$ 1.47 millones comparada con una ganancia del tercer trimestre del 2018 de US\$ 3.63 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 2T19. Dado la depreciación del peso en los mercados globales durante 3T19, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso menor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T19 resultó en una ganancia de US\$ 13.94 millones comparado con ganancia de US\$ 19.24 millones en el 3T18. Dicho decremento se debe principalmente a que durante este trimestre entraron menos propiedades al portafolio.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T19	3T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	32.99	41.64	(20.8)	135.78	110.23	23.2
Impuestos a la utilidad	(20.58)	(2.28)	801.9	(50.39)	(22.98)	119.2
Impuesto Causado	(6.40)	(15.08)	na	(29.84)	(26.11)	na
Impuesto Diferido	(14.18)	12.80	(210.8)	(20.55)	3.13	(756.5)
Utilidad del periodo	12.41	39.36	na	85.39	87.25	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.36)	0.27	na	(2.02)	2.34	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.02	12.16	na	2.14	5.91	na
Utilidad integral consolidada del periodo	12.07	51.79	(76.7)	85.51	95.50	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2019 fue de US\$ 32.99 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 41.64 millones del tercer trimestre de 2018.

Impuestos a la utilidad

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 20.58 millones al cierre del tercer trimestre de 2019 comparado con un gasto de US\$ 2.28 millones al cierre del tercer trimestre de 2018. El impuesto corriente del 3T19 alcanzó US\$ 6.40 millones, comparado con US\$ 15.08 millones del tercer trimestre de 2018. Esta disminución en el impuesto corriente del 3T19 se debe a la depreciación del peso lo que generó un impuesto por efectos cambiarios positivo.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del tercer trimestre del 2019 y del 2018; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el tercer trimestre 2019 fue de US\$ 12.41 millones, comparado con una ganancia de US\$ 39.36 millones en el tercer trimestre de 2018.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2019, registramos una ganancia integral de US\$ 12.07 millones comparada con una ganancia de US\$ 51.79 millones al cierre del 3T18, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por la valuación de los instrumentos financieros derivados, mientras el efecto de conversión de operaciones extranjeras resultó en una ganancia.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resumen de los resultados a 9 Meses:

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 10.7% a US\$ 108.03 millones en los nueve meses terminados el 31 de septiembre 2019, comparado a los US\$ 97.57 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 9.8% a US\$ 102.87 millones en 2019, comparado con el mismo periodo de 2018. Los costos operativos incrementaron 32.8%, debido al incremento en el número de propiedades.

Al cierre del 31 de septiembre de 2019, los gastos administrativos incrementaron 14.1% de US\$ 11.57 millones en 2018 a US\$ 13.20 millones en 2019, esto se debió principalmente a un incremento en los beneficios a empleados.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 47.17 millones comparados con una ganancia de US\$ 28.48 millones en el año anterior. El resultado refleja una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 58.34, comprado a una ganancia de US\$ 50.77 millones en 2018, así como la ganancia por la venta del portafolio de US\$ 17.92 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 135.78 millones para los nueve meses de 2019.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2019 resultaron en un gasto de US\$ 5039 millones comparado con un gasto de US\$ 22.98 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos causados en los nueve meses de 2019 de US\$ 29.84 millones, así como mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 20.55 millones.

La utilidad integral consolidada para los nueve meses de 2019 fue de US\$ 85.51 millones comparada con la ganancia de US\$ 95.50 millones en el mismo periodo de 2018, debido a los factores antes mencionados.

Durante los nueve meses de 2019, el Capex fue de US\$ 74.0 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T19	3T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	12.07	51.79	(76.7)	85.51	95.50	na
<i>Ajustes</i>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.02)	(12.16)	(99.9)	(2.14)	(5.91)	(63.7)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(13.94)	(19.24)	na	(58.34)	0.00	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	(17.92)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.67	0.50	34.1	2.07	1.47	40.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.47	(3.63)	(140.4)	(0.46)	(2.61)	na
Depreciación	0.40	0.14	na	1.07	0.37	190.7
Otros ingresos	(0.45)	(0.01)	na	(0.44)	(0.48)	(7.9)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.36	(0.27)	na	2.02	(2.34)	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.22)	(90.0)	(0.06)	(0.25)	na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuestos a la utilidad	20.58	2.28	na	50.39	22.98	na
Impuesto Causado	(6.40)	(15.08)	(57.6)	(29.84)	(26.11)	na
FFO Atribuible	14.72	4.10	259.1	31.85	31.84	0.0
FFO por acción	0.0256	0.0069	273.1	0.0545	0.0532	2.4

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T19 totalizaron US\$ 14.72 millones, o US\$ 0.0256 por acción, en comparación con US\$ 4.10 millones, o \$ 0.0069 por acción con el 3T18.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 21.12 millones durante 3T19 un incremento de 10.1% comparado con US\$ 19.18 millones en 3T18.

El efecto real del impuesto corriente es determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2019. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 6.40 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 4.51 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.90 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T19	2T19	3T19
Impuesto operativo	(6.43)	(10.01)	(10.90)
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(2.26)	4.51
Impuesto a la utilidad total	(11.17)	(12.27)	(6.40)
FFO Ajustado	15.50	9.04	9.58
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0154	0.0160

Impuesto a la Utilidad	3M19	6M19	9M19
Impuesto operativo	(6.43)	(16.44)	(27.35)
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(7.00)	(2.49)
Impuesto a la utilidad total	(11.17)	(23.44)	(29.84)
FFO Ajustado	15.50	24.54	34.12
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0428	0.0584

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 35.87 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 714.37 millones, de los cuales US\$ 0.79 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 713.59 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 3T19, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Control interno [bloque de texto]

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevadas a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos operativos están sujetos a auditorías internas, periódicas y nuestros sistemas de control interno están sujetos a una revisión anual por nuestros auditores externos.

En Agosto de 2011, Lloyd´s Register Quality Assurance (LRQA) certificó nuestro sistema de administración bajo la norma ISO-9001:2008 Sistema de

Administración de Calidad (2008 Quality Management System Standar). La certificación fue renovada en marzo de 2017 con la norma ISO 9001:2015.

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y colaboradores, incluyendo el Director General y Director de Finanzas.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión “Mismas tiendas” y “Portafolio estabilizado”. Vesta continuará reportando la ocupación del “Portafolio Total” con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	3T18		Crecimiento SF	3T19	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,912,914	25.5%	-418,854	6,494,060	23.0%
Bajío	12,919,892	47.7%	294,134	13,214,026	46.8%
Baja California	4,526,161	16.7%	643,751	5,169,912	18.3%
Juarez	2,702,643	10.0%	651,419	3,354,062	11.9%
Total	27,061,611	100%	1,170,449	28,232,060	100%

Región	3T18		3T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,561,194	94.9%	6,103,490	94.0%
Bajío	12,341,702	95.5%	12,506,225	94.6%
Baja California	4,476,851	98.9%	5,038,027	97.4%
Juarez	2,695,267	99.7%	3,346,686	99.8%
Total	26,075,014	96.4%	26,994,428	95.6%

Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	3T18		Crecimiento SF	3T19	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,549,346	28.2%	-265,493	6,283,853	24.7%
Bajío	11,856,798	51.0%	88,569	11,945,367	46.9%
Baja California	2,858,675	12.3%	1,667,632	4,526,307	17.8%
Juarez	1,972,573	8.5%	730,070	2,702,643	10.6%
Total	23,237,393	100%	2,220,777	25,458,170	100%

Región	3T18		3T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,263,386	95.6%	5,946,343	94.6%

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bajío	11,695,111	98.6%	11,816,781	98.9%
Baja California	2,858,675	100.0%	4,526,307	100.0%
Juarez	1,965,197	99.6%	2,695,267	99.7%
Total	22,782,370	98.0%	24,984,698	98.1%

Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2019, nuestro portafolio consistía en 182 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.72 millones m² (29.3 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el tercer trimestre del 2019, el 86.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	2T19		Crecimiento SF SF	3T19	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,060	22.2%	0	6,494,060	22.1%
Bajío	14,136,412	48.3%	73,694	14,210,107	48.4%
Baja California	5,169,912	17.7%	0	5,169,912	17.6%
Juarez	3,461,961	11.8%	0	3,461,961	11.8%
Total	29,262,345	100%	73,694 *	29,336,039	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2019 fue de 7.4%.

Región	2T19		3T19	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	413,250	6.4%	390,570	6.0%
Bajío	1,683,721	11.9%	1,586,286	11.2%
Baja California	203,693	3.9%	131,885	2.6%
Juarez	273,047	7.9%	52,908	1.5%
Total	2,573,712	8.8%	2,161,650	7.4%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 75,526 m² (812,958 ft²) en edificios inventario y BTS.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
BRP Exp	19,838	1,843	1,249	BTS	oct-19	Juarez	Región Norte
Q4	78,382	7,282	4,274	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
Q1 Exp	143,602	13,341	6,776	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
Alamar	200,363	18,614	10,746	Inventario	dic-19	Tijuana	Región Norte
VP SPL 03	235,591	21,887	9,319	Inventario	oct-19	San Luis Potosí	Región Bajío
VP PI 03	135,182	12,559	6,358	Inventario	may-20	Puebla	Región Central
Total	812,958	75,526	38,722				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía cuenta con 40.1 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	30 de junio 2019		30 de septiembre 2019	
	SBA (SF)	% Var.	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	3,811,268	0.00	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	0.00	10,280,901	0.00
Tijuana	630,241	0.00	630,241	0.00
Cd. Juarez	1,257,108	(0.42)	727,910	(0.42)
Guanajuato	3,358,171	0.00	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	0.00	12,947,870	0.00
Puebla	1,223,360	0.00	1,223,360	0.00
SMA	3,870,234	0.00	3,870,234	0.00
Guadalajara	0	NA	3,256,940	NA
Total	37,379,153		40,106,895	7.30%

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	VESTA
-----------------------------	-------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-09-30
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2019-09-30
---	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	VESTA
---	-------

Descripción de la moneda de presentación:	USD
--	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
--	----------------

Consolidado:	Si
---------------------	----

Número De Trimestre:	3
-----------------------------	---

Tipo de emisora:	ICS
-------------------------	-----

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
--	--

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
---	--

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos 90 Piso 28, Ciudad de México.

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

Notas Aclaratorias

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2019 y 2018 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<i>Balance General</i>	
30 de septiembre 2018	18.812
30 de septiembre 2019	19.636
<i>Estado de Resultados</i>	
3T18 (promedio)	18.978
3T19 (promedio)	19.417
9M18 (promedio)	19.037
9M19 (promedio)	19.255

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
 - Bradesco BBI Research
 - BTG Pactual US Capital LLC
 - Banco Invex, S.A.
 - Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
 - Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
 - Citigroup Global Markets Inc.
 - GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
 - Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
 - Grupo Signum, S.A. de C.V.
 - HSBC México S.A. de C.V.
 - Itaú Corretora de Valores S.A.
 - J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
 - Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
 - Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
 - UBS Casa de Bolsa S.A.
-

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2019-09-30	Cierre Año Anterior USD 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	110,096,000	64,483,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	10,630,000	8,669,000
Impuestos por recuperar	6,225,000	26,341,000
Otros activos financieros	765,000	724,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	127,716,000	100,217,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	127,716,000	100,217,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,450,000	4,376,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	2,381,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	2,981,000	2,491,000
Propiedades de inversión	1,928,134,000	1,884,621,000
Activos por derechos de uso	1,219,000	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,936,784,000	1,893,869,000
Total de activos	2,064,500,000	1,994,086,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	9,717,000	6,453,000
Impuestos por pagar a corto plazo	510,000	413,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,636,000	9,828,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	545,000	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	14,408,000	16,694,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2019-09-30	Cierre Año Anterior USD 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	14,408,000	16,694,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	713,585,000	695,284,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	724,000	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	25,667,000	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	13,140,000	13,053,000
Total provisiones a largo plazo	13,140,000	13,053,000
Pasivo por impuestos diferidos	236,499,000	215,351,000
Total de pasivos a Largo plazo	989,615,000	923,688,000
Total pasivos	1,004,023,000	940,382,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	426,301,000	435,613,000
Prima en emisión de acciones	303,741,000	321,021,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	372,588,000	339,342,000
Otros resultados integrales acumulados	(42,153,000)	(42,272,000)
Total de la participación controladora	1,060,477,000	1,053,704,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,060,477,000	1,053,704,000
Total de capital contable y pasivos	2,064,500,000	1,994,086,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual USD 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2018-07-01 - 2018-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	108,025,000	97,570,000	35,826,000	33,822,000
Costo de ventas	5,155,000	3,883,000	1,813,000	1,474,000
Utilidad bruta	102,870,000	93,687,000	34,013,000	32,348,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	14,263,000	11,934,000	4,865,000	4,022,000
Otros ingresos	443,000	481,000	446,000	14,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	89,050,000	82,234,000	29,594,000	28,340,000
Ingresos financieros	76,783,000	53,636,000	13,966,000	23,094,000
Gastos financieros	30,057,000	25,641,000	10,571,000	9,796,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	135,776,000	110,229,000	32,989,000	41,638,000
Impuestos a la utilidad	50,385,000	22,982,000	20,576,000	2,281,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	85,391,000	87,247,000	12,413,000	39,357,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	85,391,000	87,247,000	12,413,000	39,357,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	85,391,000	87,247,000	12,413,000	39,357,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.14	0.15	0.02	0.07
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.14	0.15	0.02	0.07
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.14	0.15	0.02	0.07
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.14	0.15	0.02	0.07

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual USD 2019-07-01 - 2019-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2018-07-01 - 2018-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	85,391,000	87,247,000	12,413,000	39,357,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	119,000	8,248,000	(339,000)	12,438,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	119,000	8,248,000	(339,000)	12,438,000
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual USD 2019-07-01 - 2019-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2018-07-01 - 2018-09- 30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	119,000	8,248,000	(339,000)	12,438,000
Total otro resultado integral	119,000	8,248,000	(339,000)	12,438,000
Resultado integral total	85,510,000	95,495,000	12,074,000	51,795,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	85,510,000	95,495,000	12,074,000	51,795,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2018-01-01 - 2018-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	85,391,000	87,247,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	50,385,000	22,982,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	29,999,000	25,248,000
+ Gastos de depreciación y amortización	731,000	366,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(462,000)	(2,609,000)
+ Pagos basados en acciones	1,401,000	1,474,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(17,921,000)	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	(1,951,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,963,000)	(1,221,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	3,359,000	(1,573,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(58,342,000)	(50,772,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	7,498,000	(28,695,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	14,685,000	(36,751,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	100,076,000	50,496,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	15,443,000	1,675,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	84,633,000	48,821,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	109,260,000	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2018-01-01 - 2018-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	74,000,000	100,686,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	1,222,000	428,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	58,000	254,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	34,096,000	(100,860,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	27,903,000	4,373,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	225,000,000	116,600,000
- Reembolsos de préstamos	210,758,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	408,000	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	26,567,000	47,898,000
- Intereses pagados	32,919,000	24,812,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	344,000	2,361,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(73,211,000)	41,878,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	45,518,000	(10,161,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	95,000	9,295,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	45,613,000	(866,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	64,483,000	91,002,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	110,096,000	90,136,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	435,613,000	321,021,000	0	339,342,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	85,391,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	85,391,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	508,000	803,000	0	(1,311,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	52,234,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(9,820,000)	(18,083,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	1,400,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(9,312,000)	(17,280,000)	0	33,246,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	426,301,000	303,741,000	0	372,588,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(42,272,000)	(42,272,000)	1,053,704,000	0	1,053,704,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	85,391,000	0	85,391,000
Otro resultado integral	0	0	0	119,000	119,000	119,000	0	119,000
Resultado integral total	0	0	0	119,000	119,000	85,510,000	0	85,510,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	52,234,000	0	52,234,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(27,903,000)	0	(27,903,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	1,400,000	0	1,400,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	119,000	119,000	6,773,000	0	6,773,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(42,153,000)	(42,153,000)	1,060,477,000	0	1,060,477,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	439,843,000	327,271,000	0	291,972,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	87,247,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	87,247,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	47,898,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(1,776,000)	(2,597,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	298,000	479,000	0	698,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(1,478,000)	(2,118,000)	0	40,047,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	438,365,000	325,153,000	0	332,019,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(36,754,000)	(36,754,000)	1,022,332,000	0	1,022,332,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	87,247,000	0	87,247,000
Otro resultado integral	0	0	0	8,248,000	8,248,000	8,248,000	0	8,248,000
Resultado integral total	0	0	0	8,248,000	8,248,000	95,495,000	0	95,495,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	47,898,000	0	47,898,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(4,373,000)	0	(4,373,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	1,475,000	0	1,475,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	8,248,000	8,248,000	44,699,000	0	44,699,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(28,506,000)	(28,506,000)	1,067,031,000	0	1,067,031,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual USD 2019-09-30	Cierre Año Anterior USD 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	426,301,000	435,613,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	15	15
Numero de empleados	81	75
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	578,335,977	592,470,592
Numero de acciones recompradas	(17,959,600)	(8,364,584)
Efectivo restringido	399,000	49,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual USD 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2018-07-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,067,000	366,000	403,000	144,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	USD 2018-10-01 - 2019-09-30	USD 2017-10-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	143,125,000	97,570,000
Utilidad (pérdida) de operación	136,176,000	82,234,000
Utilidad (pérdida) neta	118,042,000	87,247,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	118,042,000	87,247,000
Depreciación y amortización operativa	1,470,000	366,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]									
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]									
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]														
Comercio exterior (bancarios)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]														
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]														
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo														
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY	SI	2015-03-04	2022-04-01	4.35			786,000				45,956,000			
RD2 BERSHIRE LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28							1,000,000			
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							3,095,000			
RD4 CONTINENTAL CASUALTY COMPANY	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28							10,000,000			
The Bank of Nova Scotia	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15							12,638,000			
Banco Nacional de Comercio Exterior Sociedad Nacional de Credito		2019-08-02	2024-08-02	2.15							5,200,000			
RC1 TEACHERS INSURANCE AND ANNUITY ASSOCIATION OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19							50,000,000			
HSBC México S.A. Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15							7,800,000			
Mega International Commercial Bank Co, Ltd	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15							6,240,000			
The Prudential Insurance Company of America_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							36,905,000			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN	SI	2016-07-27	2026-08-27	4.55						150,000,000						
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03						36,905,000						
RC2 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19						10,000,000						
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31						3,095,000						
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31						20,000,000						
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03						12,000,000						
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2028-08-22	4.75						26,600,000						
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03						13,000,000						
Banco de Credito e Inversiones SA, Miami Branch	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						2,925,000						
Seguros Monterrey New York Life, S.A. C.V.	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						10,000,000						
GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	0						(6,971,000)						
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75						118,000,000						
Bank of China Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						2,836,000						
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2018-05-31	2025-05-31	5.5						45,000,000						
Intercam Banco SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						4,388,000						
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2018-05-31	2028-05-31	5.85						45,000,000						
RD1 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28						3,000,000						
Banco Sabadell, SA Intitución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						8,970,000						
RD3 THE GUARDIAN INSURANCE & ANNUITY COMPANY INC	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28						1,000,000						
Banco Nacional de Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						5,460,000						
Bank of China Limited, Panama Branch	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15						3,404,000						
RC3 CHIMEFISH & CO	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19						10,000,000						
BBVA Bancomer SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						10,140,000						
TOTAL					0	786,000	0	0	0	713,585,000	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	786,000	0	0	0	713,585,000	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	786,000	0	0	0	713,585,000	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VESTA	ARRENDAMIENTO	108,025,000			108,025,000
TODAS	TODOS	108,025,000	0	0	108,025,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Contratos de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de permuta de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato, y se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

La siguiente tabla detalla los montos nocionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2019	Valor principal nacional 2019	Activos de valor razonable (pasivos) 2019
Contratos fijos de pagos sobresalientes (No auditado)	\$ 1.646	\$ 80,000,000	\$ 6,427,080

Como se menciona en la nota 10, la Entidad pagó anticipadamente el préstamo sindicado por un monto de \$ 80,000,000, el 02 de agosto de 2019.

	Tasa de interés fija contratada 2019	Valor principal nacional 2019	Activos de valor razonable (pasivos) 2019
Contratos fijos de pagos sobresalientes (No auditado)	\$ 1.944	\$ 150,000,000	\$ 2,380,863

Como se menciona en la nota 10, la Entidad pagó anticipadamente el préstamo sindicado por un monto de \$ 150,000,000, el 24 de junio de 2019, por lo que la entidad está en proceso de cancelación de la cobertura de flujo de efectivo anterior.

Instrumentos Financieros Derivados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vesta entró en un contrato derivado para fijar la tasa de interés de nuestra deuda a tasa de interés flotante a tasa fija y de esta forma minimizar los riesgos financieros para la empresa.

Por ser un derivado para cobertura contablemente se aplicará la práctica de NIIF de “instrumentos financieros de cobertura”. Vesta valora el derivado a valor razonable. El valor razonable se basa en los precios de mercado de los derivados negociados en mercados reconocidos.

El valor razonable se reconoce en el balance como un activo o pasivo, de acuerdo con los derechos u obligaciones derivados de los contratos ejecutados y de acuerdo con las normas contables. Para los derivados de cobertura, los cambios en el valor razonable se registran temporalmente en el otro resultado integral dentro del capital contable, y posteriormente se reclasifican a resultados mientras se ven afectados por el elemento que se está cubriendo.

Instrumento Financiero Derivado (millones)		30 de septiembre, 2019	31 de diciembre, 2018
<i>Subyacente</i>	<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Valor de mercado</i>	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	(0.36)	(1.27)

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2019-09-30	Cierre Año Anterior USD 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	110,096,000	64,483,000
Total efectivo	110,096,000	64,483,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	110,096,000	64,483,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	8,130,000	8,131,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	2,500,000	538,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	2,500,000	538,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	10,630,000	8,669,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2019-09-30	Cierre Año Anterior USD 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	4,450,000	4,376,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,450,000	4,376,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	2,981,000	2,491,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	2,981,000	2,491,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	1,928,134,000	1,884,621,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,928,134,000	1,884,621,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2019-09-30	Cierre Año Anterior USD 2018-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	9,717,000	6,453,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	9,717,000	6,453,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	9,717,000	6,453,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	786,000	4,513,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,850,000	5,315,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	3,636,000	9,828,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	713,585,000	695,284,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	713,585,000	695,284,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2019-09-30	Cierre Año Anterior USD 2018-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	13,140,000	13,053,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	13,140,000	13,053,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(41,796,000)	(43,939,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	(357,000)	1,667,000
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(42,153,000)	(42,272,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,064,500,000	1,994,086,000
Pasivos	1,004,023,000	940,382,000
Activos (pasivos) netos	1,060,477,000	1,053,704,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	127,716,000	100,217,000
Pasivos circulantes	14,408,000	16,694,000
Activos (pasivos) circulantes netos	113,308,000	83,523,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual USD 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2018-07-01 - 2018-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	108,025,000	97,570,000	35,826,000	33,822,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	108,025,000	97,570,000	35,826,000	33,822,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	255,000	22,000	220,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	462,000	2,609,000	0	3,634,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	76,321,000	50,772,000	13,944,000	19,240,000
Total de ingresos financieros	76,783,000	53,636,000	13,966,000	23,094,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	30,057,000	25,501,000	9,102,000	9,796,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	1,469,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	140,000	0	0
Total de gastos financieros	30,057,000	25,641,000	10,571,000	9,796,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	29,838,000	26,112,000	6,397,000	15,076,000
Impuesto diferido	20,547,000	(3,130,000)	14,179,000	(12,795,000)
Total de Impuestos a la utilidad	50,385,000	22,982,000	20,576,000	2,281,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año del 2019.

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año 2019

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

La Entidad ha adoptado esta norma en sus estados financieros consolidados, los impactos derivados de la adopción se pueden observar en la nota 10.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 4 normas:

IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IAS 23 Costos por Préstamos

Las enmiendas aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) *Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio*

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una joint venture que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o joint venture.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los directores de la Compañía anticipan que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y

- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - En caso de que si, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
 - En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

3. Políticas contables significativas

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, excepto por lo que es mencionado en la nota 2.

d. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de Vesta y las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2019 (No Auditado)	31/12/2018	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	⁽¹⁾	⁽¹⁾	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	⁽³⁾	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	⁽²⁾	⁽²⁾	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

(2) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

(3) El 28 de agosto de 2018 se creó EnerVesta, S. de R.L. de C.V., sin embargo, la compañía inició sus operaciones en 2019.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- la entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los activos financieros en Valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas”

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

g. Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
- dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

h. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 14.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la nota 14.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

i. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto riesgo de interés como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “otros ingresos y gastos”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al

reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

j. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado.

k. Equipo de oficina

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

l. Efectivo restringido

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 10). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

m. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición,

incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

n. Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

o. Arrendamientos

La Entidad ha decidido aplicar la Norma a sus arrendamientos de forma prospectiva.

La Entidad ha decidido no evaluar nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial, y no aplicará esta norma a contratos que no fueron anteriormente identificados como arrendamiento o que contengan un componente de arrendamiento.

- La Entidad como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los montos por pagar por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el importe de la inversión neta de la Entidad en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se distribuyen en los periodos contables a fin de reflejar una tasa de retorno periódica y constante en la inversión neta de la Entidad con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- La Entidad como arrendatario

Los contratos que otorguen a la Entidad el control de un activo identificado, se reconocen como un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento; y considera los siguientes pagos:

- Pagos fijos;
- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa;
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual;
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una base constante sobre el saldo remanente del pasivo.

Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos. Los pagos de renta variables se reconocen en resultados en los períodos en que se incurren. Los incrementos de renta asociados directamente a un índice o tasa serán considerados para realizar una remediación del pasivo por arrendamiento.

El activo por derecho de uso de los bienes arrendados se calcula inicialmente al costo, y considera los siguientes conceptos:

- Medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Incentivos recibidos;
- Costos directos iniciales;
- Pagos de arrendamiento realizados antes o a la fecha de comienzo del arrendamiento;
- Estimaciones de desmantelamiento

El activo por derecho de uso se mide posteriormente a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

La Entidad puede elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos (esta elección es hecha sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento)

p. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una “operación extranjera” bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

q. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

r. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren.

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación en los beneficios de los empleados ("PTU")

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

s. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 16.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

u. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

17. Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

La Entidad tiene litigios utilidad de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Entidad no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Entidad considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Entidad, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 41 y 35 años respectivamente.

Eventos subsecuentes

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 15 de octubre de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el tercer trimestre equivalente a PS \$ 0.435166 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2019, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

b. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, excepto por lo que es mencionado en la nota 2.

c. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de Vesta y las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

Tiene poder sobre la inversión;

Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2019	31/12/2018	
	(No Auditado)		
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	⁽¹⁾	⁽¹⁾	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	⁽³⁾	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	⁽²⁾	⁽²⁾	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

(2) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

(3) El 28 de agosto de 2018 se creó EnerVesta, S. de R.L. de C.V., sin embargo, la compañía inició sus operaciones en 2019

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros
[bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en ingles), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, excepto por lo que es mencionado en la nota 2.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

El 02 de Agosto de 2019, la Entidad celebro un contrato deuda a cinco años con varias instituciones financieras por \$80,000,000 (“Nuevo crédito sindicado”) recibiendo los recursos el mismo día, con vencimiento el 02 de Agosto de 2024. Devengara intereses trimestralmente sobre el saldo insoluto a tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de Pagarés Senior de 10 años RC y una serie RD de 12 años de Pagarés Senior con varias instituciones financieras, por un monto agregado de \$ 70,000,000 y \$ 15,000,000, respectivamente. Cada una de las notas de la Serie RC y las notas de la Serie RD tienen intereses sobre el saldo impago a las tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para emitir y vender Pagarés Senior Serie A por \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025 y Pagarés Senior Serie B por \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Pagaré Senior Serie A y Pagaré Senior Serie B devengará intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebro un contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Con una tasa de interés mensual de 4.75%.

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo para emitir y vender Pagarés Senior Serie A por \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024 y Pagarés Senior Serie B por \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada pagaré Senior Serie A y pagarés senior Serie B devengará intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, pagaderos semestralmente los días 22 de septiembre y marzo de cada año.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 22 de Julio de 2016 la Entidad contrato deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por \$150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2018 no ha sido utilizada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de \$150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2016. La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Loan	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2019	31/12/2018
	\$					\$
	150,000					150,000
Syndicated Loan	,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ -	,000
MetLife 10-year	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-year	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	46,742,207	47,376,981
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife 7-year	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-year	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2028	26,600,000	26,600,000
Scotiabank	30,000,000	Tasa Variable	(6)	Agosto 2019	-	-
Banamex	30,000,000	Tasa Variable	(7)	Septiembre 2019	-	-
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(8)	Junio 2029	70,000,000	-
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(9)	Junio 2031	15,000,000	-
Nuevo credito sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(10)	Agosto 2024	80,000,000	-
					721,342,207	706,976,981
Menos: Proción circulante					(786,133)	(4,513,388)
Menos: costos directos de emisión deuda					(6,970,849)	(7,179,599)
					\$	\$
					713,585	695,284
Total deuda a largo plazo					.225	.034

(1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.

(2) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad. En marzo 2018 se contrató una línea adicional de credito por 26.6 millones que vencen el 1 de agosto de 2026 y se paga una tasa anual fija de 4.75%.

(3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.

(4) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.

(5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

(6) Nota pagadera a Scotiabank, que devenga intereses utilizando la tasa LIBOR más un margen aplicable de 3 puntos porcentuales (el promedio de tasa anual efectiva de 5.27% en 2019), que vencen el 23 de agosto de 2019.

(7) Nota pagadera a Banamex, que devenga intereses utilizando la tasa LIBOR más un margen aplicable de 110 puntos base (el promedio de tasa anual efectiva de 3.37% en 2019), que vencen el 20 de septiembre de 2019.

(8) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de bonos senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.18%. El préstamo solo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.

(9) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de bonos senior de 12 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.28%. El préstamo solo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.

(10) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de septiembre de 2019.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a Metlife a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda, así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El vencimiento de la deuda a largo plazo es como sigue:

A partir de Septiembre de 2020	\$	786,133
A partir de Septiembre de 2021		1,264,015
A partir de Septiembre de 2022		47,844,590
A partir de Septiembre de 2023		4,293,051
Después		667,154,417
Menos: Costo de emisión directa		<u>(6,970,849)</u>
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>714,371,358</u>

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera proforma

Al 30 de septiembre de 2018

(En dólares americanos)

Activos	30/09/2018 (Auditado)	PORTAFOLIO VENTA	30/09/2018 (No Auditado) PROFORMA
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 19,930,575	\$ 101,133,719	\$ 121,064,294
Activos financieros con fines de negociación	70,951,689	-	70,951,689
Impuestos por recuperar	31,540,843	(3,796,695)	27,744,148
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,172,326	2,764,453	9,936,779
Pagos anticipados	1,590,810	-	1,590,810
Depósitos en garantía	-	-	-
Total del activo circulante	<u>131,186,243</u>	100,101,478	231,287,721
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	1,851,286,163	(91,497,949)	1,759,788,214
Equipo de oficina – Neto	1,930,333	-	1,930,333
Instrumentos financieros derivados	4,168,421	-	4,168,421
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	<u>4,320,041</u>	=	<u>4,320,041</u>
Total del activo no circulante	<u>1,861,704,958</u>	<u>(91,497,949)</u>	<u>1,713,636,985</u>
Total activos	\$ <u>1,992,891,201</u>	\$ <u>8,603,529</u>	\$ <u>2,001,494,730</u>

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:

Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ -
Intereses por pagar	4,462,654	-	4,462,654
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,509,057	-	2,509,057

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	397,936	-	397,936
Gastos acumulados	<u>4,370,662</u>	=	<u>4,370,662</u>
Total del pasivo circulante	11,740,309	-	11,740,309
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	699,434,427	-	699,226,316
Depósitos en garantía recibidos	12,940,273	(709,047)	12,231,226
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>201,744,809</u>	<u>(1,324,952)</u>	<u>200,419,857</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>914,119,509</u>	<u>(2,033,999)</u>	<u>912,085,510</u>
Total del pasivo	<u>925,859,818</u>	<u>(2,033,999)</u>	<u>923,825,819</u>
Capital contable:			
Capital social	438,364,578	-	438,364,578
Prima en suscripción de acciones	325,153,497	-	325,153,497
Utilidades retenidas	328,020,865	10,637,528	338,658,393
Reserva de pagos basados en acciones	3,997,870	-	3,997,870
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(31,423,322)	-	(31,423,322)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>2,917,895</u>	=	<u>2,917,895</u>
Total del capital contable	<u>1,067,031,383</u>	<u>10,637,528</u>	<u>1,077,668,911</u>
Total	<u>\$ 1,992,891,201</u>	<u>\$ 8,603,529</u>	<u>\$ 2,001,494,730</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias*Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales proforma (No auditados)***Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018****(En dólares americanos)**

	30/09/2018	PORTAFOLIO VENTA	30/09/2018 PROFORMA
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	\$ 97,569,788	\$ (2,764,453)	\$ 94,805,335
Ingresos por servicios	-	62,200	62,200
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(3,235,522)	91,672	(3,143,850)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	<u>(647,348)</u>	<u>18,341</u>	<u>(629,007)</u>
Utilidad bruta	93,686,918	(2,592,239)	79,160,845
Gastos de administración	(11,566,956)	-	(11,566,956)
Depreciación	(366,878)	-	(366,878)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses	254,448	-	254,448
Otros ingresos (gastos)	481,339	-	481,339
Costos por emisión de deuda	(139,062)	-	(139,062)
Gasto por intereses	(25,502,268)	-	(25,502,268)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(2,609,356)	-	(2,609,356)
Ganancia en venta de propiedades	-	17,762,050	17,762,050
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	<u>50,772,494</u>	-	<u>50,772,494</u>
Total otros ingresos (gastos)	<u>28,476,307</u>	<u>17,762,050</u>	<u>46,238,357</u>
Utilidad antes de impuestos	110,229,301	15,169,811	125,399,202
Impuestos a la utilidad	<u>(22,981,951)</u>	<u>(4,532,283)</u>	<u>(27,514,234)</u>
(Pérdida) utilidad del año	<u>87,247,440</u>	<u>10,637,528</u>	<u>97,884,968</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
Ganancia revaluación instrumentos financieros	2,338,819	-	2,338,819
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjerías – neta	<u>5,909,240</u>	-	<u>5,909,240</u>
(Utilidad) pérdida integral del año	<u>\$ 95,495,499</u>	<u>\$ 10,637,528</u>	<u>\$ 106,133,027</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>\$ 0.146</u>	<u>\$ 0.018</u>	<u>\$ 0.164</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios proforma no auditados
Por el periodo terminados el 30 de septiembre de 2018
(En dólares americanos)

1. Actividades

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos N° 90, piso 28, Ciudad de México.

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición, enajenación y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

2. Descripción de la transacción a la cual se refiere este documento

El 22 de abril de 2018 la Entidad firmó un contrato marco de compraventa, dicha transacción consiste en la venta por parte de la Entidad de 8 inmuebles ubicados en las ciudades de Querétaro y Toluca, con un área bruta arrendable de 147,947 metros cuadrados (1,592,484 pies cuadrados), el cierre de la operación y el pago total de la contraprestación se realizará el día 06 de mayo de 2019.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de \$109,259,999, más el IVA correspondiente al valor de los Edificios por aproximadamente \$12,237,120.

3. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan han sido preparados de acuerdo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Los estados condensados proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), como si la venta de los activos netos del Portafolio, que se describen en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, hubiera tenido lugar al cierre del ejercicio de septiembre de 2018, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y del 1 de enero de 2018, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2018, respectivamente.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2018, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados y otros resultados integrales por los seis meses concluidos el 30 de septiembre de 2018 y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”).

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción por la venta de 8 propiedades netas del Portafolio de Vesta que serán vendidos el 06 de mayo de 2019.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

Los activos vendidos por parte de la Entidad se describen en la Nota 2 “Descripción de transacción”. Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su objeto de negocio fue el de obtención de rentas dentro de la Entidad. Los costos directamente atribuibles a la venta de los inmuebles forman parte del costo de venta.

El Impuesto Sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta será a cargo de la Entidad por los inmuebles objeto de la transacción.

Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la venta del inmueble quedarán a cargo de los compradores.

Los estados condensados de resultados proforma de la Entidad por el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2018, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2018.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, incluyendo efectivo restringido. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 109,696,955	\$ 64,434,016

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efectivo restringido	<u>398,678</u>	<u>49,379</u>
	110,095,633	64,483,395
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	\$ <u>110,830,945</u>	\$ <u>65,218,707</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Ciertas propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral por la deuda a largo plazo contratada con Metlife.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 30 de septiembre de 2019, el tiempo remanente es de 35 años.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 35 años al 30 de septiembre de 2019). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. (“Nissan”) para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan (“Parque DSP”) localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un fideicomiso (fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 39 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

El 6 de mayo de 2019, Vesta firmó un acuerdo para vender una cartera de propiedad industrial de 1.6 millones de pies cuadrados ubicada en Querétaro y Toluca por un total de US \$ 109.3 millones, excluyendo las tarifas de transacción y los costos relacionados con impuestos. Vesta también celebró un acuerdo de servicios con el comprador para proporcionar administración de la propiedad de la cartera vendida. La transacción fue aprobada por la Comisión Mexicana de Defensa de la Competencia (COFECE) el 6 de mayo de 2019.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

13. Costos de operación de las propiedades y gastos de administración

a. Los costos de operación de las propiedades se integran como sigue:

i. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo son:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
	\$			
	1,187,4			
Impuesto predial	63	\$ 986,843	\$ 427,147	\$ 350,539
Seguros	311,411	282,388	107,828	107,911
Mantenimiento	716,104	693,042	241,138	287,256

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Mantenimiento estructural	77,289	142,881	23,941	23,458
	<u>2,243,2</u>	<u>1,130,3</u>		
Otros gastos relacionados con las propiedades	43	68	908,132	522,674
	\$	\$	\$	\$
	<u>4,535,5</u>	<u>3,235,5</u>	<u>1,708,1</u>	<u>1,291,8</u>
	<u>10</u>	<u>22</u>	<u>85</u>	<u>38</u>

ii. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y de las cuales no se generaron ingresos durante el año son:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 216,262	\$ 222,328	\$ 35,164	\$ 57,526
Seguros	17,330	36,754	1,911	9,303
Mantenimiento	56,872	72,067	9,959	28,841
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>329,298</u>	<u>316,199</u>	<u>58,050</u>	<u>86,222</u>
	<u>619,762</u>	<u>647,348</u>	<u>105,085</u>	<u>181,892</u>
	\$	\$	\$	\$
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>5,155,2</u>	<u>3,882,8</u>	<u>1,813,2</u>	<u>1,473,7</u>
	<u>72</u>	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>30</u>

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, en caso de contratar deuda a tasa de interés variable Vesta utiliza contratos de swap de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

14. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR la tasa fue del 30%.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres Meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres Meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
ISR gasto:	\$	\$	\$	\$
Corriente	29,838,	26,111,	6,397,5	(15,076,
Diferido	062	553	10	784)
	<u>20,547,</u>	<u>(3,129,</u>	<u>14,178,</u>	<u>12,795,</u>
	<u>372</u>	<u>603)</u>	<u>535</u>	<u>492</u>
	\$	\$	\$	\$
Total impuestos a la utilidad	<u>50,385,</u>	<u>22,981,</u>	<u>20,576,</u>	<u>(2,281,2</u>
	<u>434</u>	<u>950</u>	<u>045</u>	<u>92)</u>

14.2 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
ISR diferido activo (pasivo):	\$	\$
Propiedades de inversión	(235,935,483	(215,221,274
Pérdidas fiscales por amortizar	-	598,913
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(843,149)</u>	<u>(728,612)</u>
	\$	\$
Total del pasivo por ISR diferido	<u>(236,778,631</u>	<u>(215,350,973</u>
))

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada. La tasa efectiva difiere de la tasa fiscal principalmente por el impacto de la apreciación del peso durante el periodo comparado con el dólar, el cual tuvo un impacto en la base fiscal de los activos de la Entidad los cuales para efectos fiscales se encuentran valuados en pesos.

14.3 La reconciliación de los cambios en el balance del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (215,350,973	\$ (204,205,361
Movimientos incluidos en resultados) (20,547,372)) (13,091,239)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(600,218)</u>	<u>1,945,627</u>
	\$	\$
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>(236,498,560</u>	<u>(215,350,973</u>
))

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Equipo de oficina

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Instrumentos financieros

Contratos de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de permuta de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato, y se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

La siguiente tabla detalla los montos nocionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2019	Valor principal nacional 2019	Activos de valor razonable (pasivos) 2019
Contratos fijos de pagos	\$ 1.646	\$ 80.000.000	\$ 6.427.080

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

sobresalientes (No
auditado)

Como se menciona en la nota 10, la Entidad pagó anticipadamente el préstamo sindicado por un monto de \$ 80,000,000 ,el 02 de agosto de 2019.

	Tasa de interés fija contratada 2019	Valor principal nacional 2019	Activos de valor razonable (pasivos) 2019
Contratos fijos de pagos sobresalientes (No auditado)	1.944	\$ 150,000,000	\$ 1,436,326

Como se menciona en la nota 10, la Entidad pagó anticipadamente el préstamo sindicado por un monto de \$ 150,000,000 ,el 24 de junio de 2019, por lo que la entidad está en proceso de cancelación de la cobertura de flujo de efectivo anterior.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000. Los dividendos serán pagados en efectivo en forma trimestral por un monto equivalente a \$251,996,512 pesos el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020.

Durante la Junta General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 52.21 millones de dólares que se pagará trimestralmente. Esto dio lugar a un pago anual de PS\$ 1,007,986,049. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El primer pago se realizó durante el segundo trimestre, se pagó por aproximadamente \$ 0.425 por acción, por un dividendo total de \$13,466,408.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.079 por acción, equivalente a \$47,897,981. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 13 de abril de 2018.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad por acción

Los montos utilizados para determinar la utilidad por acción son como sigue:

	2019 (No auditado)	2018
Utilidad básica por acción		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 84,576,047	\$ 92,675,577
Número de acciones promedio ponderado	584,328,064	597,380,020
Utilidad básica por acción	0.1447	0.155
Utilidad diluida por acción		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 85,390,389	\$ 93,060,330
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	589,954,276	599,860,111
Utilidad diluida por acción	0.1447	0.155
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 85,390,389	\$ 93,060,330
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>814,342</u>	<u>384,753</u>
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$ 84,576,047</u>	<u>\$ 92,675,577</u>

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones. Las utilidades utilizadas las utilidades básica y diluida por acción se ajustan por dichos dividendos.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Entidad utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

10. La entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	30 de septiembre de 2019
	\$ 1,260,6	-	-	
Propiedades	26			\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	<u>302,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>302,650</u>
	\$ <u>1,563,2</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	
Costo total	<u>76</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	\$ <u>1,563,276</u>
Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	30 de septiembre de 2019
	\$ -	\$ (273,906)	\$ -	\$ (273,906)
Propiedades	6)			
Equipo de transporte y oficina	<u>-</u>	<u>(70,524)</u>	<u>-</u>	<u>(70,524)</u>
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(344,430)</u>	<u>-</u>	<u>(344,430)</u>
	\$ <u>1,563,2</u>	\$ <u>(344,430)</u>	\$ <u>-</u>	
Total	<u>76</u>	<u>0)</u>	<u>-</u>	\$ <u>1,218,846</u>

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	30 de septiembre de 2019
	\$ 1,5	\$		\$ 11	\$ (4)	\$ 1,2
Pasivo por arrendamiento	<u>63,276</u>	<u>-</u>	<u>\$ -</u>	<u>3,488</u>	<u>07,951)</u>	<u>68,813</u>

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivo por arrendamiento

No mayor a un año	\$ 539,925
De un año a 5 años	936,228
Más de 5 años	-
	1,476,153
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(207,340)
Total pasivo por arrendamiento	\$ 1,268,813

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 709,019	\$ 862,380	\$ 276,746	\$ 145,259
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,149,474	1,296,115	306,981	551,472
Honorarios por valuación y otros	350,576	304,294	110,332	90,630
Beneficios directos a empleados y otros	8,762,981	6,369,747	3,015,588	2,090,857
Otros gastos de administración	153,734	1,182,214	78,553	471,079
Gastos bursátiles	-	77,697	-	25,946
	11,125,784	10,092,447	3,788,200	3,375,243
Incentivo a largo plazo - Nota 15	2,070,579	1,474,509	674,134	502,756
	\$ 13,196,363	\$ 11,566,956	\$ 4,462,334	\$ 3,877,999

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos 90 Piso 28, Ciudad de México.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2019 y 2018 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<i>Balance General</i>	
30 de septiembre 2018	18.812
30 de septiembre 2019	19.636
<i>Estado de Resultados</i>	
3T18 (promedio)	18.978
3T19 (promedio)	19.417
9M18 (promedio)	19.037
9M19 (promedio)	19.255

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

La Entidad está sujeta al ISR la tasa fue del 30%.

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres Meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres Meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
ISR gasto:				
	\$	\$	\$	\$
	29,838,0	26,111,5	6,397,51	(15,076,7)
Corriente	62	53	0	84)
	<u>20,547,3</u>	<u>(3,129,60)</u>	<u>14,178,5</u>	<u>12,795,4</u>
Diferido	<u>72</u>	<u>3)</u>	<u>35</u>	<u>92</u>
	\$	\$	\$	\$
Total impuesto a la utilidad	<u>50,385,4</u>	<u>22,981,9</u>	<u>20,576,0</u>	<u>(2,281,29)</u>
	<u>34</u>	<u>50</u>	<u>45</u>	<u>2)</u>

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en Ingles), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No Auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	19Q3: 9.25%-12.85% 18Q4: 9.40%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	19Q3: 8.80% -9.78% 19Q4: 8.25%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 19Q3: 4.0%- 4.01% 18Q4: 4.0% U.S.: 19Q3: 2.1%-2.2% 18Q4: 2.2%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	19Q3: 19.85- 20.62 18Q4: 20.35	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
			Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Terreno y construcción	\$ 1,820,946,3	\$ 1,817,308,0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	13	00
Inversión en infraestructura	34,654,752	28,193,736
Reserva territorial	<u>109,275,000</u>	<u>92,523,000</u>
	1,964,876,065	1,938,024,736
	<u>(36,741,943)</u>	<u>(53,403,306)</u>
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso))
	\$	\$
	<u>1,928,134,1</u>	<u>1,884,621,4</u>
Saldo al final del año	<u>21</u>	<u>30</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
	\$	\$
	1,884,621,4	1,701,006,3
Saldo al inicio del periodo	30	71
Venta de propiedades inversión	(91,339,283)	-
Adiciones	73,975,477	138,831,289
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2,510,237	(8,039,032)
Ganancia por revaluación	<u>58,366,260</u>	<u>52,822,802</u>
	\$	\$
	<u>1,928,134,1</u>	<u>1,884,621,4</u>
Saldo al final del periodo	<u>21</u>	<u>30</u>

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 30 de septiembre de 2019, el tiempo remanente es de 35 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 35 años al 30 de septiembre de 2019). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. (“Nissan”) para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan (“Parque DSP”) localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un fideicomiso (fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 39 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 29,867,577 pies cuadrados (2,725,407 metros cuadrados) y 29,867,577 pies cuadrados (2,774,789 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 92.6% y 91.8%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 812,958 pies cuadrados (75,526 metros cuadrados) y 1.041.753 pies cuadrados (96,782 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 2.77% y 3.49% del total del área rentable de la Entidad.

El 6 de mayo de 2019, Vesta firmó un acuerdo para vender una cartera de propiedad industrial de 1.6 millones de pies cuadrados ubicada en Querétaro y Toluca por un total de US \$ 109.3 millones, excluyendo las tarifas de transacción y los costos relacionados con impuestos. Vesta también celebró un acuerdo de servicios con el comprador para proporcionar administración de la propiedad de la cartera vendida. La transacción fue aprobada por la Comisión Mexicana de Defensa de la Competencia (COFECE) el 6 de mayo de 2019.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

12. Capital social

1. El capital social al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	<u>2019 (No auditado)</u>		<u>2018</u>		Número de acciones	Importe	Número de Acciones	Importe
Fixed capital		\$		\$				
			3,69			3,69		
Series A	5,000	6		5,000	6			
Variable capital								

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>573,</u>	<u>426,</u>	<u>591,</u>	<u>435,</u>
Series B	<u>449,946</u>	<u>297,255</u>	<u>409,572</u>	<u>609,543</u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Total	<u>454,946</u>	<u>300,951</u>	<u>414,572</u>	<u>613,239</u>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes.

2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 las acciones en tesorería son como sigue:

	2019	2018
Acciones en tesorería (1)	28,899,455	37,831,460
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>5,626,212</u>	<u>2,480,091</u>
Total de acciones en tesorería	<u>34,525,667</u>	<u>40,311,551</u>

- 1) El Consejo de Administración aprobó el 25 de octubre de 2018 la cancelación de 25,269,045 acciones que habían sido recompradas por la Entidad bajo el programa de recompra de acciones. El 10 de diciembre de 2018, la entidad presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para actualizar el número de acciones emitidas en los Registros Nacionales de Valores, dicha solicitud se encuentra actualmente en proceso.
- 2) El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció junto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver nota 16), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2017	600,267,388	439,843,107	327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones	<u>(9,420,604)</u>	<u>(4,527,654)</u>	<u>(6,728,913)</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	\$	\$	\$
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>591,414,57</u>	<u>435,613,23</u>	<u>321,021,03</u>
	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
Acciones adjudicadas	976,400	507,967	803,095
	<u>(18,936,02)</u>	<u>(9,820,254)</u>	<u>(18,082,69)</u>
Recompra de acciones	<u>5)</u>		<u>7)</u>
	\$	\$	\$
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>573,454,94</u>	<u>426,300,95</u>	<u>303,741,43</u>
	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

La Entidad ha decidido aplicar la Norma a sus arrendamientos de forma prospectiva.

La Entidad ha decidido no evaluar nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial, y no aplicará esta norma a contratos que no fueron anteriormente identificados como arrendamiento o que contengan un componente de arrendamiento.

La Entidad como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los montos por pagar por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el importe de la inversión neta de la Entidad en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se distribuyen en los periodos contables a fin de reflejar una tasa de retorno periódica y constante en la inversión neta de la Entidad con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

La Entidad como arrendatario

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los contratos que otorguen a la Entidad el control de un activo identificado, se reconocen como un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento; y considera los siguientes pagos:

- Pagos fijos;
- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa;
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual;
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una base constante sobre el saldo remanente del pasivo.

Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos. Los pagos de renta variables se reconocen en resultados en los períodos en que se incurren. Los incrementos de renta asociados directamente a un índice o tasa serán considerados para realizar una remediación del pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso de los bienes arrendados se calcula inicialmente al costo, y considera los siguientes conceptos:

- Medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Incentivos recibidos;
- Costos directos iniciales;
- Pagos de arrendamiento realizados antes o a la fecha de comienzo del arrendamiento;
- Estimaciones de desmantelamiento

El activo por derecho de uso se mide posteriormente a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

La Entidad puede elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos (esta elección es hecha sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

15.1 Compensación del personal clave de la administración

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado. La remuneración del personal clave de la administración durante el año fue la siguiente:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
			\$	\$
Beneficios a corto plazo	\$ 3,744,481	\$ 3,933,555	,294,698	5,654
Gasto por compensación basada en acciones	<u>2,070,579</u>	<u>1,474,509</u>	<u>74,134</u>	<u>756</u>
			\$	\$
	\$ <u>5,815,060</u>	\$ <u>5,408,064</u>	<u>,968,832</u>	<u>8,410</u>

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

16. Pagos basados en acciones

a. Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

La Entidad ha otorgado acciones a sus ejecutivos y empleados bajo dos diferentes planes como sigue:

- i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de “Retorno relativo total” para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.
- ii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán premios en efectivo. Las acciones otorgadas se aportan a un

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

Desde 2015 hasta 2020, el plan consiste en otorgar a los ejecutivos elegibles de la empresa (15 ejecutivos durante 2018). El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máximo, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Prácticas Corporativas.

Año	Parámetros del plan (No auditado)					
	Acciones a Largo plazo (No auditado)	Acciones entregadas Acumuladas (No auditado)	Acciones pendientes de entrega (No auditado)	MIN	Objetivo	MAX
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(898,217)	449,109	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	(527,291)	1,054,583	695,215	1,738,037	2,607,056
	<u>4,176,478</u>		<u>4,176,478</u>			
2018	-	-	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>7.1</u> 05,677	<u>(1.4)</u> 25,508)	<u>5.6</u> 80,169			

i. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años varían de 695,215 a 1,738,037 acciones, al nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año. Para 2018 los parámetros del plan cambiaron como se muestra en el punto ii. anterior.

ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

b. Valor razonable de las acciones otorgadas

i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2018, se otorgaron un total de 3,379,720 acciones. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación "Monte Carlo" el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, pagos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

basados en acciones, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada.

ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación.

c. Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Plan de Incentivo	\$ 2,070,57	\$ 1,474,50		
Vesta 20-20	9	9	\$ 674,134	\$ 502,756

Gasto por compensación relacionado con estos planes continuará siendo reconocido hasta el final del periodo de servicio del plan.

d. Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existen un total de 5,680,170(no auditadas) y 2,480,091 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 17 meses.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

3. Políticas contables significativas

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en ingles), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, excepto por lo que es mencionado en la nota 2.

d. Bases de consolidación

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de Vesta y las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2019 (No Auditado)	31/12/2018	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	⁽¹⁾	⁽¹⁾	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	(3)	Proporciona servicios administrativos Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo
Fideicomiso CIB 2962	(2)	(2)	

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

(2) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

(3) El 28 de agosto de 2018 se creó EnerVesta, S. de R.L. de C.V., sin embargo, la compañía inició sus operaciones en 2019.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- la entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Los activos financieros en Valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas”

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

g. Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
 - dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
 - el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
 - forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican

posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

h. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 14.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la nota 14.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

i. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto riesgo de interés como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “otros ingresos y gastos”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

j. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado.

k. Equipo de oficina

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

i. Efectivo restringido

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 10). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

m. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

n. Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

o. Arrendamientos

La Entidad ha decidido aplicar la Norma a sus arrendamientos de forma prospectiva.

La Entidad ha decidido no evaluar nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial, y no aplicará esta norma a contratos que no fueron anteriormente identificados como arrendamiento o que contengan un componente de arrendamiento.

- La Entidad como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los montos por pagar por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el importe de la inversión neta de la Entidad en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se distribuyen en los periodos contables a fin de reflejar una tasa de retorno periódica y constante en la inversión neta de la Entidad con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- La Entidad como arrendatario

Los contratos que otorguen a la Entidad el control de un activo identificado, se reconocen como un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento; y considera los siguientes pagos:

- Pagos fijos;
- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa;
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual;
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una base constante sobre el saldo remanente del pasivo.

Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos. Los pagos de renta variables se reconocen en resultados en los períodos en que se incurren. Los incrementos de renta asociados directamente a un índice o tasa serán considerados para realizar una remediación del pasivo por arrendamiento.

El activo por derecho de uso de los bienes arrendados se calcula inicialmente al costo, y considera los siguientes conceptos:

- Medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Incentivos recibidos;
- Costos directos iniciales;
- Pagos de arrendamiento realizados antes o a la fecha de comienzo del arrendamiento;
- Estimaciones de desmantelamiento

El activo por derecho de uso se mide posteriormente a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

La Entidad puede elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos (esta elección es hecha sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento)

p. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una “operación extranjera” bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

q. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

r. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren.

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación en los beneficios de los empleados ("PTU")

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

s. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 16.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

u. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

4. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados, así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 3, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que es modificada la estimación si el efecto corresponde al periodo, o en el periodo de modificación o periodos futuros si dicha modificación afecta ambos periodos.

- Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 9, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 9 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas 9 y 14.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

7. Impuestos por recuperar

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 472,636	\$ 11,008,204
ISR por recuperar	-	7,000,756
ISR por dividendos por recuperar	5,466,605	8,202,066
Otras cuentas por cobrar	<u>285,301</u>	<u>129,784</u>
	<u>\$ 6,224,542</u>	<u>\$ 26,340,810</u>

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

a. La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
0-30 días	\$ 6,582,724	\$ 6,944,766
30-60 días	237,866	373,514
60-90 días	457,262	229,724
Más de 90 días	852,234	582,549
	<hr/>	<hr/>
Total	\$ 8,130,086	\$ 8,130,553

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 81% y 85% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 3% y 5% del total el saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 6% y 3% del total del saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 18% y 7% del total el saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

b. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es de \$585,890(No auditado) y \$350,314, respectivamente.

c. Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, uno de los clientes de la Entidad representan el 28% ó \$2,250,137 (No auditado) y el 23% ó \$1,883,826, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6% y el 6% (No auditado) de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los períodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

d. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tiene una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 19 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

e. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

El importe de las rentas por cobrar en el futuro derivadas de los contratos de arrendamiento no cancelables es como sigue:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Mas de un año	\$ 142,222,183	\$ 131,017,926
Mas de un año pero menos de tres años	249,280,874	230,133,415
Mas de tres años pero menos de cinco años	236,911,465	239,526,395
Mas de cinco años	<u>138,099,572</u>	<u>128,475,873</u>
	<u>\$ 766,514,094</u>	<u>\$ 729,153,609</u>

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

3. Políticas contables significativas

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c. Estados financieros intermedios condensados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en ingles), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, excepto por lo que es mencionado en la nota 2.

d. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de Vesta y las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2019 (No Auditado)	31/12/2018	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

R.L. de C.V.			inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	⁽¹⁾	⁽¹⁾	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	⁽³⁾	Proporciona servicios administrativos Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo
Fideicomiso CIB 2962	⁽²⁾	⁽²⁾	

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

(2) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

(3) El 28 de agosto de 2018 se creó EnerVesta, S. de R.L. de C.V., sin embargo, la compañía inició sus operaciones en 2019.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- la entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Los activos financieros en Valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas”

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

g. Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
 - dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
 - el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
 - forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

h. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 14.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea

efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la nota 14.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

i. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto riesgo de interés como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “otros ingresos y gastos”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

j. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado.

k. Equipo de oficina

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

l. Efectivo restringido

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 10). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

m. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

n. Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

o. Arrendamientos

La Entidad ha decidido aplicar la Norma a sus arrendamientos de forma prospectiva.

La Entidad ha decidido no evaluar nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial, y no aplicará esta norma a contratos que no fueron anteriormente identificados como arrendamiento o que contengan un componente de arrendamiento.

- La Entidad como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los montos por pagar por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el importe de la inversión neta de la Entidad en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se distribuyen en los periodos contables a fin de reflejar una tasa de retorno periódica y constante en la inversión neta de la Entidad con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- La Entidad como arrendatario

Los contratos que otorguen a la Entidad el control de un activo identificado, se reconocen como un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento; y considera los siguientes pagos:

- Pagos fijos;

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa;
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual;
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una base constante sobre el saldo remanente del pasivo.

Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos. Los pagos de renta variables se reconocen en resultados en los períodos en que se incurren. Los incrementos de renta asociados directamente a un índice o tasa serán considerados para realizar una remediación del pasivo por arrendamiento.

El activo por derecho de uso de los bienes arrendados se calcula inicialmente al costo, y considera los siguientes conceptos:

- Medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Incentivos recibidos;
- Costos directos iniciales;
- Pagos de arrendamiento realizados antes o a la fecha de comienzo del arrendamiento;
- Estimaciones de desmantelamiento

El activo por derecho de uso se mide posteriormente a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

La Entidad puede elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos (esta elección es hecha sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento)

p. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una “operación extranjera” bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

q. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

r. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren.

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación en los beneficios de los empleados ("PTU")

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

s. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 16.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

u. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

4. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados, así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 3, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que es modificada la estimación si el efecto corresponde al periodo, o en el periodo de modificación o periodos futuros si dicha modificación afecta ambos periodos.

- Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 9, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 9 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas 9 y 14.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

El contrato de crédito también le otorga el derecho a Metlife a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda, así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 14.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la nota 14.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

i. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto riesgo de interés como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro “otros ingresos y gastos”.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la

contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una “operación extranjera”

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición.

Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

1. La Entidad como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2. La Entidad como arrendatario

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del activo arrendado. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de renta por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de consumo de los beneficios económicos del activo arrendado.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 16.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

b. *Estados financieros intermedios condensados*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en ingles), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, excepto por lo que es mencionado en la nota 2.

c. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de Vesta y las entidades controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2019	31/12/2018	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	⁽¹⁾	⁽¹⁾	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	⁽³⁾	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	⁽²⁾	⁽²⁾	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1)El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

(2)Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

(3)El 28 de agosto de 2018 se creó EnerVesta, S. de R.L. de C.V., sin embargo, la compañía inició sus operaciones en 2019

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes

El NAV por acción aumentó 9.9% a US\$ 2.30 en el 3T19, de US\$ 2.11 en el 3T18, representando un crecimiento compuesto anual de 8.9% en los últimos tres años en dólares.

La renta por pie cuadrado muestra un crecimiento continuo durante el tercer trimestre de 2019; con un incremento de 3.6% a US\$ 0.426 en el 3T19, de US\$ 0.411 en el 3T18.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el tercer trimestre, Vesta adquirió un terreno en la ciudad de Guadalajara. La Compañía planea desarrollar un Vesta Park de aproximadamente 1.7 millones de pies cuadrados que representan una inversión total de hasta US\$ 85 millones, incluidos el costo de la tierra y los costos de infraestructura.

Vesta tuvo una sólida actividad de arrendamiento de 74,172 m² (798,380 ft²), de los cuales 45,029 m² (484,029 ft²) corresponden a nuevos arrendamientos con clientes internacionales existentes y nuevos como FedEx, Home Depot, DSV, entre otros, y 29,143 m² (313,692 ft²) relacionados a renovaciones, lo cual llevó los vencimientos de GLA a solo 0.5% en 2019 y 7.3% en 2020. La Compañía espera renovaciones continuas, extendiendo los contratos actuales y aumentando la renta.

La Compañía compró 4.9 millones de acciones durante el 3T19 como parte del programa de recompra de acciones de Vesta, lo que permitió un aumento del 16% en el dividendo trimestral por acción a US\$ 0.4352 en el 3T19, de US\$ 0.3740 en el 3T18. Todas las acciones recompradas bajo el programa de recompra serán canceladas.

Vesta comenzó la construcción de tres nuevos edificios en Juárez y Puebla, por un total de 33,182 metros cuadrados con una inversión total de US \$ 17.4 millones. El portafolio en desarrollo del 3T19 de Vesta totalizó 75,526 m² (812,958 ft²) con una inversión total esperada de US \$ 38.7 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado es de 11.3% para los proyectos en desarrollo del 3T19.

Los ingresos del tercer trimestre de 2019 aumentaron 5.9% a US\$ 35.83 millones, de US\$ 33.82 millones en el 3T18.

Los márgenes NOI y EBITDA del tercer trimestre alcanzaron 95.2% y 84.4%, respectivamente.

El FFO antes de impuestos aumentó 10.1% año contra año, a US\$ 21.12 millones de US \$ 19.18 millones debido a una mayor UAFIDA y menores gastos por intereses durante el 3T19. El FFO antes de impuestos por acción para el 3T19 alcanzó US \$ 0.0367, desde US \$ 0.0321 en el 3T18, un aumento de 14.5%.

Los nuevos edificios entregados durante el 3T19 ascendieron a 6,846 m² (73,694 ft²) de GLA, de los cuales el 100% han sido ocupados, reflejando la expansión de BRP, cliente existente de Vesta.

El portafolio estabilizado creció a 2,622,844 m² (28,232,060 ft²) en el 3T19, de 2,514,106 m² (27,061,611 ft²) en el 3T18, mientras que la tasa de ocupación estabilizada disminuyó a 95.6% de 96.4%, respectivamente. Vesta aumentó su portafolio total de GLA en 6,846 m² (73,694 ft²) a 2,725,407 m² (29,336,039 ft²) en el 3T19, de 2,684,674 m² (28,897,590 ft²) en el 3T18. La ocupación total del portafolio para el 3T19 fue de 92.6%, desde 91.9% en el 3T18.

Guía 2019

Vesta ha ajustado el guidance para todo el año 2019 de manera que refleje adecuadamente el efecto por la venta del portafolio, así como un retraso en la generación de ingreso en ciertos proyectos. Por lo tal, Vesta ha revisado su guidance para 2019 estimando un aumento en ingresos por rentas entre 7.5% y 8.5%, con un margen de ingreso operativo neto (NOI) de 95% y un margen de EBITDA

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de 84%. El reciclaje de activos sigue siendo un componente integral de la estrategia de la Compañía para generar valor, mantener un balance sólido y flexibilidad financiera para financiar nuevas inversiones de alto retornos.

9 meses

Indicadores Financieros (millones)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3T19

3T18

Var. %

2019

2018

Var. %

Ingresos por arrendamiento

35.83

33.82

5.9

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

108.03

97.57

10.7

NOI

34.12

32.53

4.9

103.49

94.33

9.7

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Margen NOI %

95.2%

96.1%

95.8%

96.7%

UAFIDA

30.22

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

28.97

4.3

91.74

83.59

9.7

Margen UAFIDA %

84.4%

85.7%

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

84.9%

85.7%

UAFIDA Por Acción

0.0525

0.0484

8.4

0.1570

0.1398

12.3

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad Integral Consolidada

12.07

51.79

na

85.51

95.50

na

FFO Antes de Impuestos

21.12

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

19.18

10.1

61.69

57.95

0.0

FFO Antes De Impuestos Por Acción

0.0367

0.0321

14.5

0.1056

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0.0969

9.0

FFO

14.72

4.10

259.1

31.85

31.84

0.0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FFO Por Acción

0.0256

0.0069

273.1

0.0545

0.0532

2.4

UPA

0.0210

0.0866

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

na

0.1463

0.1597

na

Acciones (promedio)

575.54

598.11

(3.8)

584.33

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

598.11

-2.3

Los ingresos por rentas incrementaron 5.9% a US\$ 35.83 millones en el 3T19 de US\$ 33.82 millones en el 3T18. Esto se debe principalmente al incremento de espacios ocupados que se rentó durante el tercer trimestre de este año, así como el incremento en renta por pie cuadrado.

El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incremento 4.9% a US\$ 34.12 millones en el 3T19 comparado con US\$ 32.53 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 95.2% en el tercer trimestre de 2019, una pérdida de 91 puntos base causada por mayores costos en las propiedades que generan ingreso.

La UAFIDA incremento 4.3% a US\$ 30.22 millones en 3T19, comparado con los US\$ 28.97 millones en el tercer trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 84.4% en el 3T19, un decremento de 130 puntos base, debido a la venta del portafolio la cual resultó en menores ingresos durante el trimestre, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.

Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 3T19 incrementaron 10.1%, a US\$ 21.12 millones de US\$ 19.18 millones en el mismo periodo de 2018. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0367 en 3T19, comparado con US\$ 0.0321 para el 3T18, un incremento de 14.5%. FFO después de impuestos fue US\$ 14.72 millones en el 3T19, comparado con US\$ 4.10 millones durante 3T18. El incremento se debe a menores impuestos corrientes resultado de la depreciación del peso.

La ganancia consolidada para el 3T19 fue de US\$ 12.07 millones, contra una ganancia de US\$ 51.79 millones en el mismo periodo del 2018. Esto se debió principalmente a una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de inversión y menores impuestos que generaron los impuestos diferidos positivos durante el 3T18.

Al cierre del 30 de septiembre 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.93 billones, un incremento de 2.3% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

La preparación de los estados financieros consolidados, así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 3, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que es modificada la estimación si el efecto corresponde al periodo, o en el periodo de modificación o periodos futuros si dicha modificación afecta ambos periodos.

Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 9, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 9 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas 9 y 14.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Evento Subsecuente

Dividendo:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante la Junta General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 52.21 millones de dólares que se pagará trimestralmente. Esto dio lugar a un pago anual de PS\$ 1,007,986,049. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de octubre de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el tercer trimestre equivalente a PS \$ 0.435166 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Ineval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores.

Dividendos por acción

1T19

0.42540

2T19

0.42896

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3T19

0.43517

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso de 2019

En el año en curso de 2019, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

del arrendador en la IAS 17. En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

identificado; y Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo

Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

la Entidad: En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación),

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;

Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;

Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

La Entidad ha adoptado esta norma en sus estados financieros consolidados, los impactos derivados de la adopción se pueden observar en la nota 10.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos

Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 4 normas:

IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IAS 23 Costos por Préstamos

Las enmiendas aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una joint venture que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o joint venture.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los directores de la Compañía anticipan que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y

Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos: En caso de que sí, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2019

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.